

28.9.2022

FIVA/2022/937

Julkinen

LIITE: FINANSSIVALVONNAN TARKENNETTU SUOSITUS ASUNTOLUOTONHAKIJAN LUOTTOJEN JA RAHOITUSVASTIKKEIDEN ENIMMÄISHOITORASITTEESTA

Finanssivalvonta suosittaa, että valvottava tekee kuormitetun maksuvaralaskelman kaikille asuntoluoton hakijoille ja ottaa laskelmat luottopäätöksissä huomioon. Pääsääntöisesti luotonantajan tulee mitoittaa myöntämänsä asuntoluoton koko siten, että luotonsaaja suoriutuu hakemansa asuntoluoton ja muiden velkojensa korkojen ja lyhennysten sekä rahoitusvastikkeidensa hoitamisesta myös kuormitetun maksuvaralaskelman mukaisessa stressitilanteessa.

Laskelmassa asuntoluottojen, rahoitusvastikkeiden ja muiden velkojen kuormitetut korot asetetaan vähintään kuuteen prosenttiin ja takaisinmaksuajat enintään 25 vuoteen. Kuormitetut korot ja luottojen takaisinmaksuajat ovat samat kuin Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmaan sisältyvässä määräyksessä ja ohjeessa 4/2018 luottoriskien hallinnasta ja luottokelpoisuuden arvioinnista rahoitussektorin valvottavissa.

Jos haettavaan luottoon, rahoitusvastikkeisiin tai muihin velkoihin sisältyy alle kuuden prosentin suuruinen korkokatto, joka on voimassa vähintään kymmenen vuotta haettavan luoton myöntöhetkestä ja luoton, rahoitusvastikkeiden tai muiden velkojen maksuohjelma edellyttää, että luottoa, rahoitusvastikkeita tai muita velkoja lyhennetään säännöllisesti korkokaton voimassaoloaikana, luoton, rahoitusvastikkeiden ja muiden velkojen kuormitetuksi koroksi asetetaan korkokaton mukainen korko. Jos haettavana on kiinteäkorkoinen luotto, jonka korko sidotaan kiinteäksi vähintään kymmenen vuoden ajaksi ja luoton maksuohjelma edellyttää, että luottoa lyhennetään säännöllisesti kiinteän koron voimassaoloaikana, luoton kuormitetuksi koroksi asetetaan sopimuksen mukainen kiinteä korko. Jos asuntoluoton hakijalla on muita kiinteäkorkoisia velkoja tai rahoitusvastikkeita, joiden korko haettavan luoton myöntöhetkellä on sidottu kiinteäksi vähintään kymmenen vuoden ajaksi ja velkojen sekä rahoitusvastikkeiden maksuohjelma edellyttää, että velkoja ja rahoitusvastikkeita lyhennetään säännöllisesti kiinteän koron voimassaoloaikana, velkojen ja rahoitusvastikkeiden kuormitetuksi koroksi asetetaan sopimuksen mukainen kiinteä korko.

Finanssivalvonta suosittaa, että luotonhakijalle myönnettävän asuntoluoton ja hakijan kaikkien muiden asuntoluottojen kuukausittaisten kuormitettujen hoitomenojen, hakijan kuormitettujen rahoitusvastikkeiden sekä hakijan muiden velkojen kuukausittaisten kuormitettujen hoitomenojen yhteismäärä (kuormitettu luotonhoitorasite) olisi pääsääntöisesti enintään 60 % luotonsaajan kuukausittaisista nettotuloista.

Jos luotonsaajan kuormitettu luotonhoitorasite on suurempi kuin 60 % nettotuloista, luottopäätöstä tulisi edeltää erityisen huolellinen luotonhakijan maksukykyyn arviointi yhdessä asiakkaan kanssa. Finanssivalvonta suosittaa, että näissä tapauksissa luotonantaja tekee luotonmyöntöpäätöksen korotetulla päätöstasolla. Finanssivalvonta odottaa suuntaa antavana viitearvona, että kuormitetulta luotonhoitorasitteeltaan yli 60 % prosentin suuruisten uusien asuntoluottojen osuus olisi enintään 15 % luotonantajan myöntämien uusien asuntoluottojen euromäärästä kalenterivuoden aikana.

Suosituksen tavoitteena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista ja osaltaan ehkäistä epätasapainojen muodostumista asunto- ja asuntoluottomarkkinoilla rajoittamatta asuntoluottojen yleistä saatavuutta. Suosituksella myös vahvistetaan kotitalouksien kykyä kestää korkojen nousua sekä omaan ja kokonaistalouteen kohdistuvia

27.6.2022

FIVA/2022/937

Julkinen

häiriöitä ja sitä kautta parannetaan koko kansantalouden kriisinsietokykyä. Vaikka kuormitetulla maksuvaralaskelmalla teknisesti arvioidaan luotonhakijan sietokykyä korkojen nousua vastaan, suosituksen laajempänä tavoitteena on vahvistaa luoton-saajien ja kansantalouden varautumista erilaisiin odottamattomiin sokkeihin.

Finanssivalvonta valvoo suosituksen noudattamista, kuormitetulta luotonhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisen luottojen osuutta luotonantajan myöntämistä uusista asuntoluotoista ja syitä kuormitetulta luotonhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisen luottojen myöntämiseen. Suosituksen noudattamista koskevissa vaikutusarviolaskelmissaan Finanssivalvonta asettaa luotonhakijoiden kaikkien luottojen ja rahoitusvastikkeiden kuormitetuksi koroksi 6 % (pl. suosituksessa mainitut korkosuorajatut ja kiinteäkorkoiset luotot) sekä kaikkien luottojen ja rahoitusvastikkeiden pituudeksi 25 vuotta. Luotonantajat voivat kuitenkin oman harkintansa perusteella käyttää tätä korkeampia korkoja ja lyhyempiä laina-aikoja asuntoluotonhakijoille tekemissään kuormitetuissa maksuvaralaskelmissa.

Finanssivalvonta täsmentää suositusta ja siihen sisältyviä määritelmiä tarvittaessa.

Tässä suosituksessa

- **Asuntoluotolla** tarkoitetaan kuluttajansuojalaissa tarkoitettuja asunto-omaisuuden hankkimiseksi tai siihen kohdistuvan omistusoikeuden säilyttämiseksi myönnettäviä luottoja. Jos luotonhakija hakee asunnon hankintaa varten useita luottoja, suositus koskee näitä kaikkia. Suositus ei koske:
 - asunnonvaihtotilanteita, joissa uusi asunto ostetaan pääosin tai kokonaan lyhytaikaisella välirahoituksella,
 - asunnon rakentamista tai peruskorjausta varten otettuja lyhytaikaisia välirahoitusluottoja sekä
 - tilanteita, joissa lisäluotoksella estetään tai korjataan merkittävä vakuuden arvon lasku.
- **Asuntoluotonhakijalla** tarkoitetaan asuntoluottoa hakevaa henkilöä tai henkilöitä, jotka hakevat yhteistä asuntoluottoa.
- **Luotonhoitorasitteella** tarkoitetaan luotonhakijalle myönnettävän asuntoluoton ja hakijan kaikkien muiden asuntoluottojen kuukausittaisten hoitomenojen sekä hakijan rahoitusvastikkeiden ja hakijan muiden velkojen kuukausittaisten hoitomenojen yhteismäärää.
- **Kuormitetulla luotonhoitorasitteella** tarkoitetaan asuntoluotonhakijan luotonhoitorasitetta, jonka laskennassa sovelletaan kunkin luotonhakijan luoton kuormitettua korkoa sekä kuormitetussa maksuvaralaskelmassa käytettävää luoton pituutta.

27.6.2022

FIVA/2022/937

Julkinen

- **Luoton kuormitetulla korolla** tarkoitetaan vallitsevia keskimääräisiä luottokorkoja pääsääntöisesti selvästi korkeampaa korkoa, jonka tasolle korot voisivat nousta poikkeuksellisissa, mutta mahdollisissa taloustilanteissa. Kuormitetun koron tulee olla tämän suosituksen mukaisissa maksuvaralaskelmissa 6 % (pl. edellä suosituksessa mainitut korkosuojatut ja kiinteäkorkoiset luotot) tai sitä suurempi luotonantajan riskienhallintamenetelmissään soveltama kuormitettu korko.
- **Luoton kuormitetulla takaisinmaksuajalla** tarkoitetaan tämän suosituksen mukaisessa kuormitetussa maksuvaralaskelmassa käytettävää luoton enimmäispituutta, joka voi poiketa luoton sopimuksen mukaisesta tai jäljellä olevasta takaisinmaksuajasta. Kuormitetussa maksuvaralaskelmassa luoton kuormitetun takaisinmaksuajan tulee olla 25 vuotta tai tätä lyhyempi luotonantajan riskinhallintamenetelmissään soveltama kyseiselle luotolle tyypillinen keskimääräinen takaisinmaksuaika.
- **Rahoitusvastikkeella** tarkoitetaan asuntoon kohdistuvan luotonhakijan vastuulle jyvitetyn yhtiölainaosuuden lyhennyksiä ja korkoja, jotka luotonhakija maksaa kuukausittain asunto-osakeyhtiölle.
- **Asuntoluoton hoitomenoilla** tarkoitetaan luoton kuukausittaisia maksueriä, jotka koostuvat luoton lyhennyksistä ja koroista.
- **Nettotuloilla** tarkoitetaan luotonhakijan kuukausittaisia käytettävissä olevia rahatuloja.
- **Muilla veloilla** tarkoitetaan luotonhakijan muita velkoja kuin asuntoluottoja ja luotonhakijan vastuulla olevia rahoitusvastikkeita.